

Bản án số: 52/2021/DS-ST.

Ngày: 24-6-2021.

V/v: “*Kiến nghị tranh chấp HĐ
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA H'LEO.

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Huy Vũ.

Các hội thẩm nhân dân:

1, Ông Vũ Xuân Thụ.

2, Ông Hoàng Tuyên.

-Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Hòa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea H'Leo tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 đến ngày 24/6/2021 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Ea H'Leo mở phiên tòa xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 147/2020/TLST-DS ngày 21/5/2020 về việc “*Kiến nghị tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2021/QĐST-DS ngày 14/4/2021; các Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2021/QĐST-DS ngày 04/5/2021 và số 59/2021/QĐST-DS ngày 04/6/2021, giữa:

Nguyên đơn: Ông Linh Minh Kh, sinh năm 1945 và bà Vi Thị Đ, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Thôn b, xã W, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Kh, bà Đ ủy quyền cho anh Linh Kim C, sinh năm 1977 tham gia tố tụng. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn b, xã W, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Vĩnh H, sinh năm 1954. Có mặt.

Địa chỉ: Giải phóng, thị trấn Đ, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Nông Thanh C, sinh năm 1948 và bà Hà Thị Đ', sinh năm 1953.

Địa chỉ: Thôn 9, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Ông C, bà Đ' ủy quyền cho bà Trần Thị Lin Đ'', sinh năm 1980 tham gia tố tụng. Có mặt.

Địa chỉ: Thôn a, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần K – Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Ea H'Leo. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/3/1996 ông Nông Thanh C chuyển nhượng lại cho ông Linh Minh Kh 01 lô đất (chiều ngang mặt đường 10m, chiều dài hết đất) diện tích 320 m² với số tiền là 20.000.000 đồng, đất tọa lạc tại thôn a, xã W, huyện E. Sau khi thỏa thuận hai bên làm giấy tờ viết tay ký nhận tiền và giao đất. Năm 2008 nhà nước có chủ trương đo đạc tập trung để cấp GCNQSDĐ nên ông Kh đã đến kê khai và nộp hồ sơ cho đoàn đo đạc, nhưng cho đến nay vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ. Vì lý do đất này ông C đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ, ông Kh đã nhiều lần đến hỏi ông C thì ông C cho biết GCNQSDĐ ông C đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng. Diện tích đất mà ông Kh nhận chuyển nhượng của ông C, ông Kh đã sử dụng ổn định từ năm 1996 cho đến nay. Nay ông Kh yêu cầu Tòa án công nhận HĐ chuyển nhượng đất giữa ông Kh và ông C và yêu cầu ông C phải có trách nhiệm giao GCNQSDĐ và phối hợp cùng ông Kh để làm thủ tục tách GCNQSDĐ cho ông Kh. Vì diện tích đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp dưới 500 m² theo quy định, nếu chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất ở ông Kh đồng ý chịu mọi chi phí chuyển đổi. Ngoài ra ông Kh không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Ông Nông Thanh C và bà Hà Thị Đ' thừa nhận là vào ngày 23/3/1996 ông Nông Thanh C chồng bà Đ' chuyển nhượng lại cho ông Linh Minh Kh 01 lô đất (chiều ngang mặt đường 10m, chiều dài hết đất) diện tích 320 m² đất nông nghiệp với số tiền là 20.000.000 đồng, đất tọa lạc tại thôn a, xã W, huyện E. Đối với diện tích đất mà ông C đã chuyển nhượng cho ông Kh, bà Đ', ông C đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch Ea H'Leo.

Hiện tại ông C, bà Đ' đã trả toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng và ông C, bà Đ' đã lấy lại giấy CNQSDĐ.

Ông C, bà Đ' chấp nhận giao giấy CNQSDĐ và phối hợp cùng với ông Kh để tách giấy CNQSDĐ cho ông Kh. Về chi phí chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất ở ông Kh phải chịu, nhưng yêu cầu Tòa án mở phiên tòa để xét xử để công nhận sự thỏa thuận này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 03/8/2017 và ngày 13/8/2018 ông Nông Thanh C và bà Hà Thị Đ' ký 02 HĐ tín dụng vay tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch Ea H'Leo với số tiền là 350.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay này ông C và bà Đ' đã thế chấp 01 quyền sử dụng đất số D 0413573 diện tích 14.605 m² đã được UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 16/5/1994 cho hộ ông Nông Thanh C và 01 quyền sử dụng đất số D 0413573 diện tích 1365 m² đã được UBND huyện Ea H'Leo cấp ngày 16/5/1994 cho hộ ông Nông Thanh C.

Việc ông C, bà Đ' chuyển nhượng diện tích đất trước khi thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, Ngân hàng không biết việc chuyển nhượng này, vì các bên chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, không làm HĐ đúng theo quy định của pháp luật và việc chuyển nhượng này chính quyền địa phương cũng không biết.

Hiện tại ông C, bà Đ' đã tất toán toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng đã hoàn trả toàn bộ giấy chứng nhận QSDĐ cho ông C, bà Đ'. Hiện tại ông C, bà Đ' không nợ nần gì với Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thu thập tài liệu, chứng cứ, Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng trình tự theo quy định của pháp luật về tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự tại phiên tòa thể hiện là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị HĐXX áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 697; Điều 699 và Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự 2015. Đề nghị HĐXX, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Kh, bà Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Xét giao dịch giữa ông Linh Minh Kh và ông Nông Thanh C là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất, còn bên nhận chuyển nhượng đã trả tiền cho bên chuyển nhượng. Việc ông C không giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho ông Kh để làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông Kh khởi kiện và Tòa án thụ lý giải quyết là phù hợp khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Ngày 23/3/1996 ông Nông Thanh C chuyển nhượng cho ông Linh Minh Kh 01 lô đất (chiều ngang mặt đường 10m, chiều dài hết đất) diện tích 320

m2 với số tiền là 20.000.000 đồng, đất tọa lạc tại thôn a, xã W, huyện E. Sau khi thỏa thuận hai bên làm giấy tờ viết tay ký nhận tiền và giao đất, đất có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông T; Tây giáp đất ông Th; Nam giáp đường đi; Bắc giáp đất ông Tr (nay là đất anh C). Ông Kh xây dựng nhà kiên cố và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, ông Kh và ông C chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng.

Hiện tại ông C, bà Đ' đã tắt toán toàn bộ số tiền nợ cho Ngân hàng và Ngân hàng đã hoàn trả toàn bộ giấy chứng nhận QSDĐ cho ông C, bà Đ'.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đồng ý phối hợp cùng ông Kh đi làm các thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do diện tích đất khi chuyển nhượng là đất nông nghiệp dưới mức tối thiểu (dưới 500 m2) nên hai bên không thể làm các thủ tục để đăng ký sang tên.

Qua xác minh tại địa chính – xây dựng xã W thì được biết, đối với diện tích đất 320 m2 mà ông C chuyển nhượng cho ông Kh tại thửa số 296, tờ bản đồ số 7 có diện tích 1365 m2 (mục đích sử dụng đất màu) được UBND huyện Ea H'Leo cấp giấy chứng nhận QSDĐ số D 0413573 cấp ngày 16/5/1994 cho hộ ông Nông Thanh C. Diện tích đất này phù hợp với quy hoạch điểm khu dân cư nông thôn, nếu muốn tách thửa theo Quyết định 36/2014/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk về điều kiện, hạn mức tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk thì phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Linh Minh Kh đồng ý chuyển đổi một phần diện tích đất từ đất nông nghiệp sang đất ở và chịu mọi chi phí chuyển đổi, phía bị đơn ông Nông Thanh C cũng đồng ý về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất này và phối hợp ký các thủ tục chuyển đổi để ông Kh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của luật đất đai.

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ quy định: *"Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày văn bản quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"*.

Như vậy, căn cứ phần II, mục 2, điểm b, đoạn b.3 Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về việc công nhận hợp đồng nếu "Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc...không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc... trên đất đó". Tuy HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và ông C vi phạm về hình thức, nhưng ông Kh đã xây dựng các công trình (nhà ở) kiên cố và sử

dụng ổn định từ đó cho đến nay, không có tranh chấp, bà Đ' (vợ ông C) cũng đồng ý về việc chuyển nhượng này. Mặt khác, việc thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và ông C (ký kết ngày 23/3/1996) là hoàn toàn tự nguyện (theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự thì các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó), nên đây là giao dịch hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Ông Kh đã thực hiện xong nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng (đã giao đủ tiền), ông C đã giao đủ đất, nhưng ông C không giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất là vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng. Việc ông C không thực hiện nghĩa vụ của bên chuyển nhượng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận chuyển nhượng, nên ông Kh khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông C phải giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho ông Kh và phối hợp cùng với ông Kh để tiến hành làm các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, nên cần chấp nhận.

Về chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất, nhận thấy: Tại thửa số 296, tờ bản đồ số 7 có diện tích 1365 m² (mục đích sử dụng đất màu) và tại nội dung HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên ký ngày 23/3/1996 không thể hiện chuyển nhượng đất gì và ông Kh đồng ý chịu toàn bộ tiền chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, nên cần chấp nhận.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông C, bà Đ' phải chịu toàn bộ án phí DSST, nhưng ông C, bà Đ' thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí DSST.

Ông Kh, bà Đ chấp nhận chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật, nên cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 697; Điều 699 và Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Linh Minh Kh.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Linh Minh Kh và ông Nông Thanh C ký ngày 23/3/1996 mà các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.

Ông Nông Thanh C và bà Hà Thị Đ' cùng với ông Linh Minh Kh và bà Vi Thị Đ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và sang tên phần đất đã chuyển nhượng. Nếu phía ông C, bà Đ' gây khó khăn thì ông Kh, bà Đ được chủ động đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm

thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sử hữu tài sản trên đất. Việc kê khai làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và sang tên, đăng ký quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền căn cứ Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn quyết định.

Về chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất: Ông Kh, bà Đ phải chịu toàn chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở theo quy định.

Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Linh Minh Kh phải chịu 9.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá, đo đạc, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp.

Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 19 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Miễn toàn bộ tiền án phí DSST cho ông Nông Thanh C và bà Hà Thị Đ'.

Trả lại cho ông Linh Minh Kh, bà Vi Thị Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea H'Leo, theo biên lai số AA/2019/0008806 ngày 20/5/2020.

Về quyền kháng cáo: Căn cứ các điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Viện KSND huyện Ea H'Leo;
- Chi cục THADS huyện Ea H'Leo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, vi tính.

Đã ký

Nguyễn Huy Vũ